

Q2 2021

Heimstaden
BOSTAD



Perioden i korthet

Belopp i SEK

186 mdkr

Förvaltningsfastigheter

4,6 mdkr

Resultat

39,6%

Belåningsgrad

3,5x

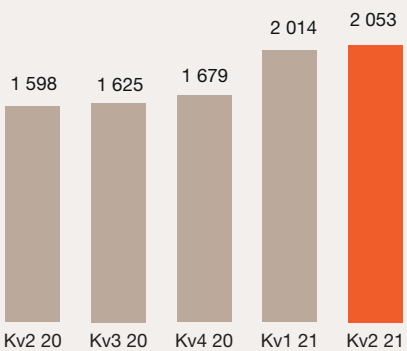
Räntetäckningsgrad

- Starkt operationellt resultat med 98 procent reell ekonomisk uthyrningsgrad.
 - Stark balansräkning och förbättrad räntetäckningsgrad.
- Etablering i Storbritannien med 1,9 mdkr i nybyggnadsprojekt.
 - Expanderade i Tyskland med förvärv om 1,9 mdkr i Berlin och sex nya städer.

Se sidan 42 för definitioner av alternativa resultatmått.

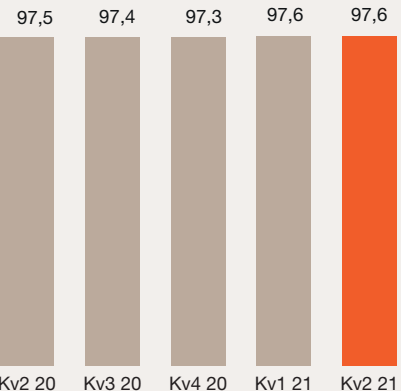
Hyresintäkter

Mkr



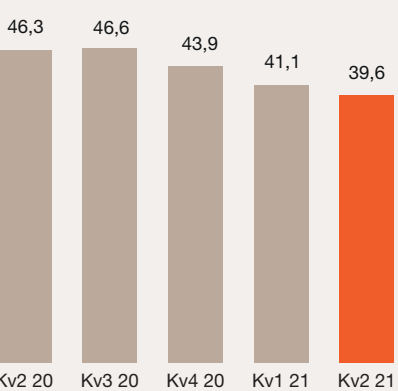
Reell ekonomisk uthyrningsgrad

%



Belåningsgrad

%



		Kv2 2021	Kv1 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Finansiellt						
Hyresintäkter	Mkr	2 053	2 014	1 598	4 066	3 028
Tillväxt mot föregående år	%	28,4	40,9	64,0	34,3	61,4
Driftnetto	Mkr	1 328	1 232	1 052	2 560	1 907
Överskottsgrad	%	64,7	61,2	65,8	63,0	63,0
Periodens resultat	Mkr	4 642	3 691	1 753	8 333	3 642
Investeringar	Mkr	1 407	981	536	2 388	1 149
Portföljstatistik						
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	186 068	178 897	135 074	186 068	135 074
Bostäder	Antal	116 083	114 041	100 123	116 083	100 123
Reell uthyrningsgrad, bostäder	%	97,6	97,6	97,5	97,6	96,9
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd	%	2,1	1,6	3,8	1,9	4,8
Kreditvärden						
Belåningsgrad (LTV)	%	39,6	41,1	46,3	39,6	46,3
Nettoskuld / Nettokuld + Eget kapital, enligt S&P	%	48,2	49,3	50,8	48,2	50,8
Nettoskuld / Totala tillgångar	%	36,4	37,3	42,9	36,4	42,9
Räntetäckningsgrad (ICR)	Multipel	3,5	3,2	2,8	3,5	2,8
Räntetäckningsgrad, enligt S&P	Multipel	2,8	2,7	2,5	2,8	2,5

VD-ord

Även om pandemin fortsätter att påverka vårt privata och professionella liv ser vi till slut ljuset i tunneln. Universiteten öppnar igen för fysisk undervisning och en lovande utveckling det här kvartalet var en ökande efterfrågan på studentbostäder på våra marknader.

Tack vare våra professionella och ambitiösa medarbetare har Heimstaden Bostad fortsatt att utvecklas väl. En viktig milstolpe var etableringen i Storbritannien i maj, då vi förvärvade ett attraktivt nyproduktionsprojekt strax utanför Birminghams stadskärna. Projektet är en del av en större plan att expandera i Storbritannien och vi ser fram emot att erbjuda prisvärda bostäder av god kvalitet i Birmingham-området och på den brittiska marknaden i många år framöver.

Vi fortsatte också att investera på befintliga marknader och utökade vår portfölj i Berlin samt i sex nya städer i norra och östra Tyskland. Vi utökade också vår geografiska närvaro i Polen genom en portfölj av nyproduktion fördelad på fem av landets största städer. Dessutom förvärvade vi 1 118 attraktiva bostäder i Linköping, vilket radikalt stärkte vår närvaro i regionen.

I juni lanserade vi A Home for a Home. Jag är otroligt stolt över det här projektet som kommer att skapa trygga hem för barn och deras familjer över hela världen. Våra lokala organisationer kommer att ha ett nära samarbete med SOS Barnbyar för att genomföra lokala och globala projekt där de barn och familjer som behöver det allra mest får möta vår vision om att för enkla och förgylla kundernas liv genom omtänksamma boenden.

Efter fortsatt expansion på nya och befintliga marknader och med en förbättrad finansiell ställning gick vi in i sommaren med en stabil plattform för hållbar tillväxt och ser fram emot att erbjuda omtänksamma boenden till ännu fler nöjda kunder.

Patrik Hall, VD Heimstaden Bostad



Vi gick in i sommaren med en stabil plattform för hållbar tillväxt och ser fram emot att erbjuda omtänksamma boenden till ännu fler nöjda kunder framöver.



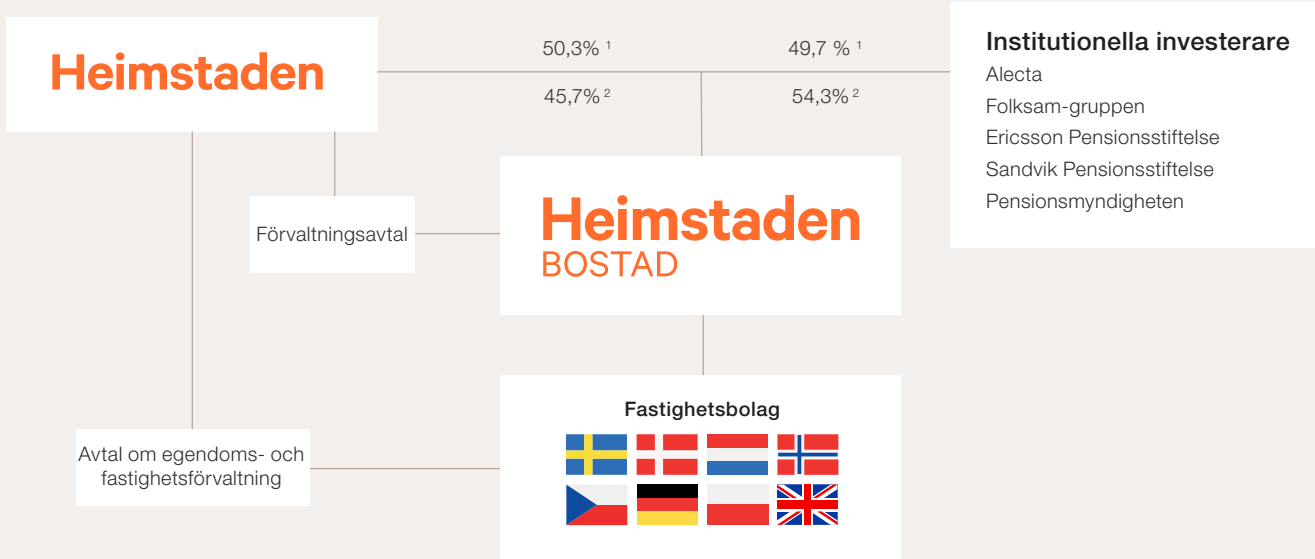
A Home for a Home

Under andra kvartalet 2021 lanserade Heimstaden Bostad officiellt ett partnerskap med SOS Barnbyar för att utvidga Heimstadens vision om omtänksamma boenden till barn som behöver det mest. Vår ambition är att skapa trygga och omtänksamma boenden till barn världen över och i de länderna vi verkar.

Varje år framöver kommer Heimstaden Bostad att donera 100 euro per hem. Så alltmedan fastighetsbeståndet växer så ökar vårt bidrag. Under det första året kommer partnerskapet stödja fler än 30 olika initiativ tvärs över 19 länder, inkluderat program för att stärka familjen, fosterhem och ungdomsarbete.



Företagsstruktur



Heimstaden Bostad är ett ledande europeiskt bostadsfastighetsbolag. Det ägs av institutionella investerare, Heimstaden, tillsammans med långsiktiga institutionella partners som delar filosofin om långsiktiga och hållbara investeringar. Heimstaden Bostad anlitar Heimstaden för förvaltning samt egendoms- och fastighetsförvaltning.

¹ Andel av rösträtter.
² Andel av kapital.



Böljan
Malmö, Sverige

Kvartalsöversikt

Denna rapport presenteras på konsoliderad basis. Siffror inom parentes avser föregående kvartal.

Intäkter

Hysesintäkterna ökade med 2 procent till 2 053 mkr (2 014), främst till följd av effekten på hela kvartalet från förvärvet i Danmark och Berlin i januari 2021. Serviceintäkterna minskade till 120 mkr (185), främst relaterade till lägre värmekostnader som debiteras hyresgästerna.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 2,1 procent (1,6) jämfört med samma period föregående år och det jämförbara beståndet utgjorde 67,4 procent (67,7) av hyresintäkterna.

Den reella ekonomiska uthyrningsgraden låg stabilt på 97,6 procent (97,6), exkluderat 1,6 procent (1,9) i vakanser på grund av renoveringar och annan icke-marknadsrelaterad vakans.

Driftskostnader

Kostnader för el, vatten och gas minskade med 125 mkr, främst kopplat till lägre uppvärmning i Sverige och Tjeckien. På grund av olika hyresregler mellan marknaderna påverkar dessa kostnader marginalen olika. Se Not 3 i den finansiella rapportern för mer information.

Kostnader för reparation och underhåll minskade med 10 mkr. Kostnader na för fastighetsförvaltning i befintligt bestånd ökade med 23 mkr. Lägre kostnader för el, vatten och gas på nyförvärate portföljer bidrog till 5 mkr lägre kostnader.

Investeringar och reparation & underhåll

Vi fortsatte att investera i renoveringar samt uppförandet av nya förvaltningsfastigheter. Utgifterna i befintligt bestånd ökade till 1 060 miljoner (801), motsvarande 0,57 procent av marknadsvärde på förvaltningsfastigheter (0,45), medan investeringar i fastigheter under uppförande ökade till 0,28 procent av marknadsvärde (0,20). Det beror på ett större antal forward funding projekt under uppförande. Mer information på sidan 11.

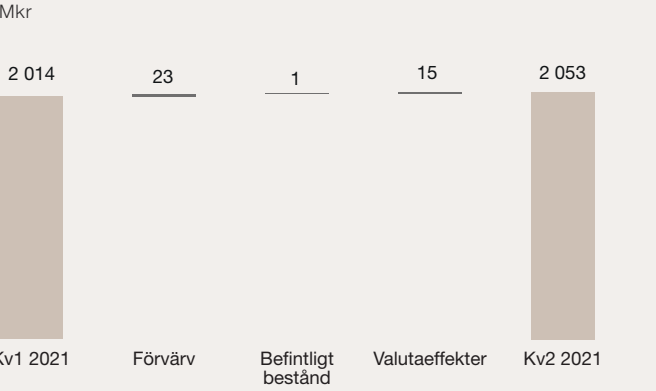
Mkr	Kv2 2021	Kv1 2021	6M 2021	6M 2020
Resultaträkningsposter				
Kostnader för reparationer och underhåll ¹	173	183	356	341
Balansräkningsposter				
Aktiverade reparations- och underhållskostnader	593	417	1 010	411
Moderniseringar	294	201	495	284
Förvaltningsfastigheter under uppförande	520	363	883	454
Investeringar	1 407	981	2 388	1 149

¹ Exklusive koncernelimineringar, se Not 3.

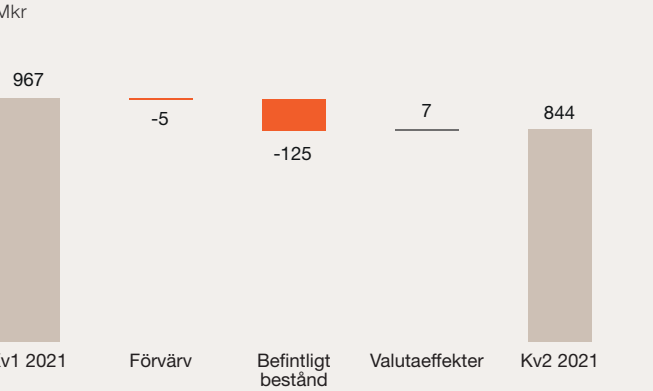
Driftnetto

Driftnettet ökade med 7,8 procent till 1 328 mkr (1 232), vilket resulterade i en överskottsgrad om 64,7 procent (61,2). Överskottsgraden var positivt påverkad av el, vatten och gas kostnader på grund av säsongseffekter.

Inkomstutveckling



Kostnadsutveckling



Orealiserad värdeförändring

	Kv2 2021		6M 2021	
	%	Mkr	%	Mkr
Danmark	3,7	1 973	7,0	3 763
Sverige	2,7	1 377	4,7	2 396
Nederländerna	2,7	641	1,7	398
Norge	-1,2	-218	2,9	526
Tyskland	4,0	619	8,1	1 243
Tjeckien	1,5	216	4,6	672
Totalt/Genomsnitt	2,6	4 609	5,1	8 998

Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter uppgick till 4 609 mkr (4 389), vilket motsvarar 2,6 procent. Direktavkastningskravet i värderingen var i genomsnitt 3,46 procent, ner från 3,48 procent vid utgången av förra kvartalet. Den norska marknad var under press efter lång uppgång och har en värdeförändring på 2,9 procent under året.

Räntekostnader

Räntekostnaderna minskade till 289 mkr (306), drivet av lägre snittränta och terminerade ränteswappar. Per balansdagen var räntesäkringsgraden 78 procent (77) och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,3 procent (1,5). Minskningen är ett resultat av lägre kreditmarginaler på banklån och icke-säkerställda obligationer, lägre snittränta samt terminerade ränteswappar. Kostnader om netto 150 mkr i övriga finansiella kostnader främst relaterat till återbetalningen av utestående obligationer. Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna var 3,5x (3,2x), medan nettobelåningsgraden var 39,6 procent (41,1).

Utländsk valuta

Heimstaden är exponerat för valutakursfluktuationer i EUR, DKK, NOK, CZK, PLN och GBP. Valutaomräkningsdifferenser från konsolideringen av Heimstadens dotterföretag resulterade i ett övrigt totalresultat om minus 1 024 mkr (positivt 2 511), som delvis motverkades av valutakursvinster om 225 mkr (-590), främst hänförligt till obligationer i utländsk valuta.

Kassaflöde

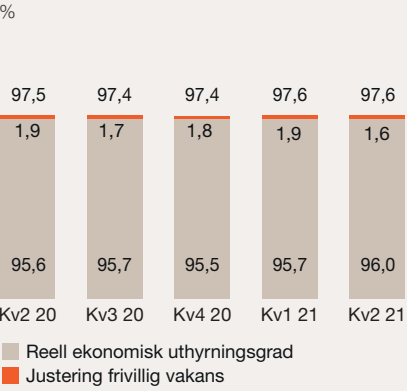
	Kv2 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Löpande verksamheten	300	796	1 096	787
Investeringsverksamheten	-5 191	-13 612	-18 803	-9 489
Finansieringsverksamheten	448	18 831	19 279	10 892
Valutaeffekter	-15	51	36	-40
Nettoförändring	-4 458	6 066	1 608	2 150
Ingående balans	13 702	7 636	7 636	4 345
Utgående balans	9 244	13 702	9 244	6 495

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 508 mkr (548). Rörelsekapitalet minskade med 208 mkr (positivt 248), vilket ledde till ett nettokassaflöde från den löpande verksamheten om 300 mkr (796).

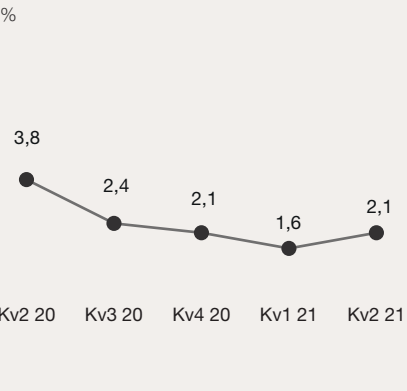
Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -5 191 mkr (-13 612) och inkluderade förvärv om 781 mkr (13 653) och investeringar i förvaltningsfastigheter på 922 mkr (1 355). Investeringarna under första kvartalet 2021 bestod främst av förvärv i Danmark och Berlin, medan investeringarna under andra kvartalet 2021 främst utgjordes av förvärv i Tyskland.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 448 mkr (18 831), vilket innefattade emissioner av icke-säkerställda obligationer om 3 039 mkr (5 044) och emissioner av hybridobligationer om 6 090 mkr (8 073). Det innehöll även återbetalningar på 6 521 mkr på icke-säkerställda obligationer.

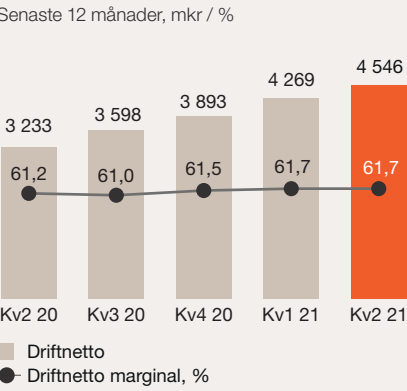
Reell ekonomisk uthyrningsgrad



Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd



Driftnetto och överskottsgrad



Förvaltningsfastigheter

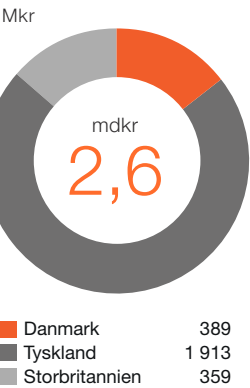
Marknadsvärde för förvaltningsfastigheter ökade från 179 mdkr till 186 mdkr, främst till följd av förvärv om 2,6 mdkr och en orealiserad värdeförändring om 4,6 mdkr. Lägenheter utgör 93 procent av marknadsvärdet och 52 procent av hyresintäkterna från bostadsfastigheter kommer från enheter med hyresreglering.

Heimstaden Bostad erhåller externa värderingar för förvaltningsfastigheterna varje kvartal. Se not T1 i årsredovisningen för 2020 för mer detaljer.

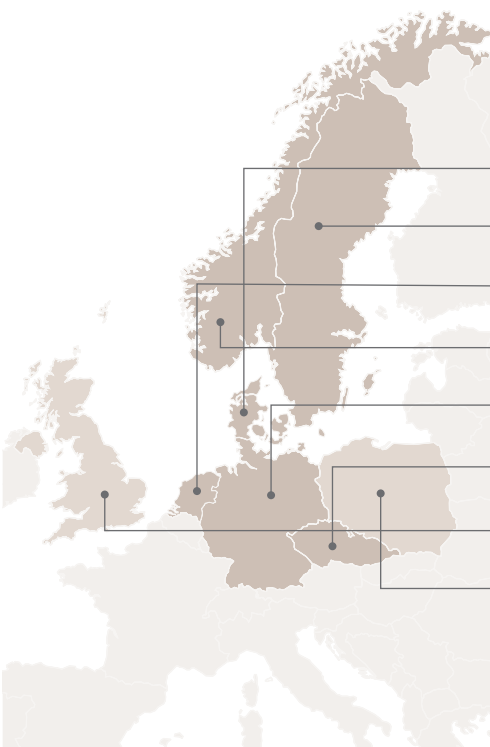
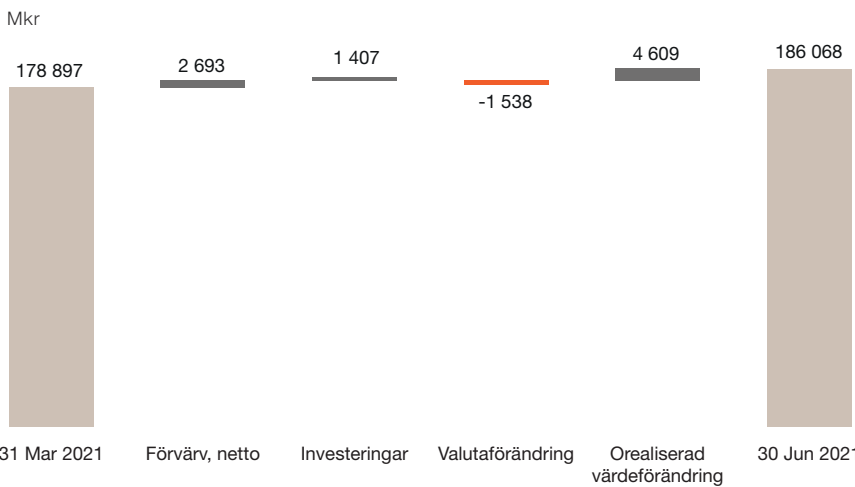
Väsentliga förvärv

- Etablering in i Storbritannien med ett 1,9 miljarder förvärv av ett nybyggnadsprojekt för 752 bostäder i Birmingham, som kommer att slutföras i etapper från början av 2023 till början av 2024.
- Expanderade i Tyskland med ett 1,9 miljarder förvärv av 1 732 bostäder i Berlin och sex nya städer i norra och östra Tyskland.
- Förvärvade 1 118 bostäder för 2,5 miljarder i Linköping. Transaktionen stängdes i Juli 2021.
- Förvärvade 3,1 miljarder nybyggnadsprojekt för 2 496 bostäder i fem av de största städerna i Polen, som kommer att slutföras i etapper från början av 2023 till början av 2025.

Slutförda förvärv under andra kvar-talet 2021



Värdeutveckling



Förvaltningsfastigheter

Land	Marknads-värde, mkr	Marknadsvärde /kvadratmeter, kr	Bostäder	Bostäder, %	Reglerade intäkter, %	Reell ekonomisk uthyrningsgrad
Danmark	57 156	34 435	16 359	94,5	10,9	97,6
Sverige	53 503	24 789	31 639	91,7	100,0	99,2
Neder-länderna	24 184	22 945	13 330	97,9	68,0	99,6
Norge	18 842	84 350	4 593	86,4	0,0	92,9
Tyskland	16 595	31 701	7 258	89,4	100,0	99,2
Tjeckien	15 428	5 869	42 904	94,0	33,9	94,8
Storbritannien	360	-	-	-	-	-
Polen ¹	-	-	-	-	-	-
Totalt	186 068	22 560	116 083	92,8	52,4	97,6

1) Investeringar i Polen görs genom forward purchase och redovisas inte som förvaltningsfastigheter förrän nyckelfärdiga leveranser. Se not 6 för mer information.

Signerade förvärv

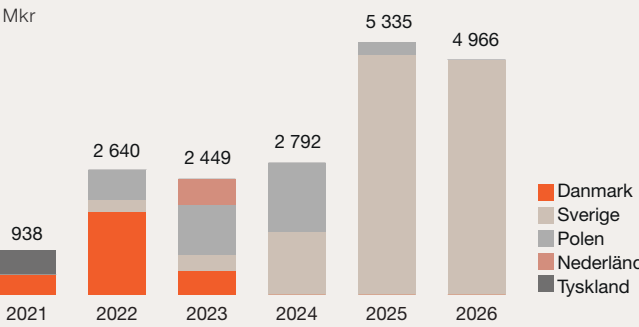
Heimstaden expanderar och förbättrar sin portfölj genom förvärv av befintliga fastigheter och nybyggda fastigheter. I slutet av perioden uppgick Heimstadens pipeline av avtalade förvärv till 19,1 mdkr och bestod av 11 212 lägenheter.

Nybyggnadsinvesteringar är strukturerade antingen som forward purchase eller forward funding. I en forward purchase förbinder sig Heimstaden att köpa nya nyckelfärdiga förvaltningsfastigheter för leverans vid ett se-nare datum, som inte redovisas i balansräkningen förrän vid leverans.

I en forward funding gör Heimstaden investeringar under hela utvecklings-fasen, baserat på milstolpar för konstruktion, men tar inte på sig själva ut-vecklingsrisken. För att mildra motpartsrisken utför vi grundlig due diligen-ce och ingår endast i ett partnerskap med solida och erfarna motparter.

Per den 30 juni 2021 hade Heimstaden forward funding med ett totalt ute-stående investeringsåtagande om 6,1 mdkr. Heimstadens totala pipeline av avtalade förvärv, inklusive befintliga fastigheter och nybyggnationer uppgick till 19,1 mdkr.

Avtalade förvärv



Danmark

57,2 mdkr

Marknadsvärde

0,4 mdkr

Förvärv

610 mkr

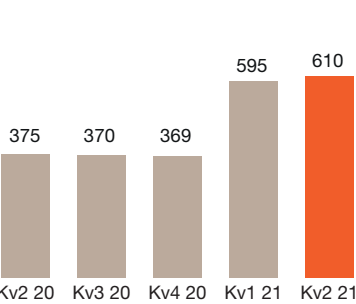
Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 610 mkr (595) under andra kvartalet, en ökning på 2,5 procent, drivet av helkvartalseffekt av förvärv som genomfördes under förra kvartalet samt förbättrad uthyrningsgrad. Driftnettot ökade med 3,1 procent till 416 mkr (403), vilket resulterade i en överskottsgrad om 68,2 procent (67,8). Den förbättrade marginalen beror på lägre fastighetsförvaltningskostnader samt den förändrade sammansättningen i portföljen på grund av nyligen genomförda förvärv.

Tillväxten i jämförbart bestånd i förhållande till föregående år uppgick till 0,4 procent (1,0) och det jämförbara beståndet utgjorde 59 procent (59) av hysesintäkterna.

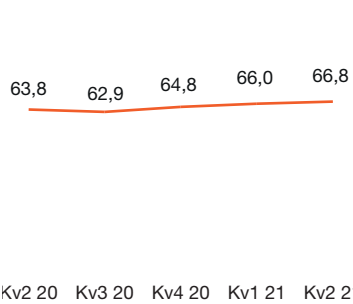
		Kv2 2021	Kv1 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Hysesintäkter	Mkr	610	595	375	1 204	746
Driftnetto	Mkr	416	403	245	819	483
Överskottsgrad	%	68,2	67,7	65,4	68,0	64,6
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	0,4	1,0	-0,5	0,7	3,7
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	97,6	97,2	96,8	97,4	97,1
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	57 156	55 032	35 785	57 156	35 785
Orealiserad värdeförändring	Mkr	1 973	1 790	225	3 763	8
Investeringar	Mkr	445	358	25	804	203
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	3,8	3,9	3,5	3,8	3,5

Hysesintäkter
Mkr



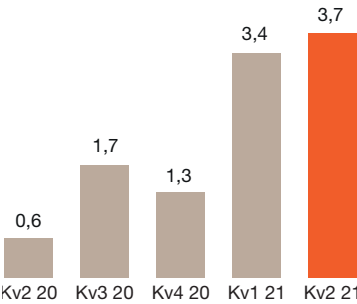
Driftnetto

Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring

%



Sverige

53,5 mdkr

Marknadsvärde

0,0 mdkr

Förvärv

655 mkr

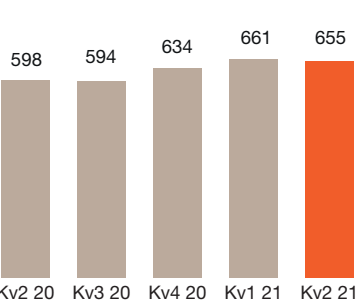
Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 655 mkr (661), en minskning på 0,9 procent. Driftnettot ökade med 19,8 procent till 361 mkr (301), vilket resulterade i en överskottsgrad om 55,0 procent (45,5). Den högre marginalen beror på lägre kostnader för direkta fastighetskostnader (el, vatten och gas) på grund av säsongsvariationer.

Tillväxten i jämförbart bestånd i förhållande till föregående år uppgick till 2,7 procent (2,4) och det jämförbara beståndet utgjorde 95 procent (93) av hysesintäkterna.

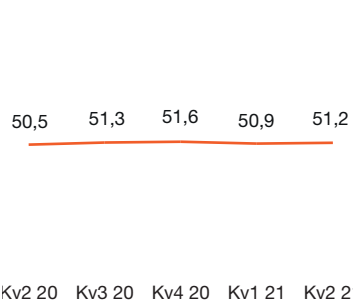
		Kv2 2021	Kv1 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Hysesintäkter	Mkr	655	661	598	1 317	1 202
Driftnetto	Mkr	361	301	323	662	612
Överskottsgrad	%	55,0	45,5	54,0	50,3	50,9
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	2,7	2,4	3,8	2,6	4,4
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,2	99,1	98,7	99,2	99,0
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	53 503	51 470	43 447	53 503	43 447
Orealiserad värdeförändring	Mkr	1 377	1 019	687	2 396	1 053
Investeringar	Mkr	582	402	355	984	760
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	3,3	3,3	3,8	3,3	3,8

Hysesintäkter
Mkr



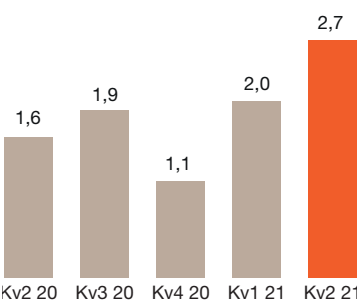
Driftnetto

Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring

%



Nederländerna

24,2 mdkr

0,0 mdkr

283 mkr

Marknadsvärde

Förvärv

Hyresintäkter

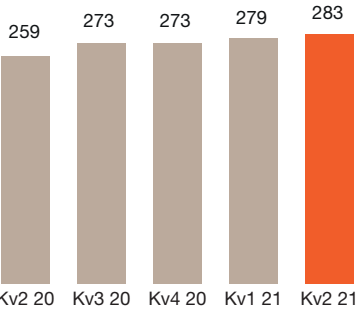
Hyresintäkterna uppgick till 283 mkr (279), en ökning på 1,7 procent. Driftnettot ökade med 7,0 procent till 177 mkr (165), vilket resulterade i en överskottsgrad om 62,4 procent (59,3). Den förbättrade marginalen beror på lägre reparations- och underhållskostnader.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 4,6 procent (n/a) och det jämförbara beståndet utgjorde 79 procent (n/a) av hyresintäkterna.

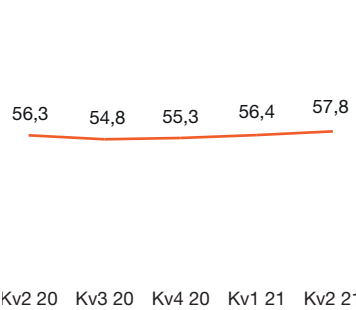
Per den 1 januari höjdes skatten för överlåtelse av fast egendom från 2 procent till 8 procent, vilket hade en negativ påverkan på värdeutvecklingen under första kvartalet.

		Kv2 2021	Kv1 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Hyresintäkter	Mkr	283	279	259	562	483
Driftnetto	Mkr	177	165	148	342	270
Överskottsgrad	%	62,4	59,3	57,2	60,9	56,0
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	4,6	2,7	n/a	3,7	n/a
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,6	99,3	98,7	99,4	98,8
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	24 184	23 686	22 758	24,184	22 758
Orealiserad värdeförändring	Mkr	641	-243	144	398	367
Investeringar	Mkr	168	115	-2	283	21
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	3,3	3,5	3,4	3,3	3,4

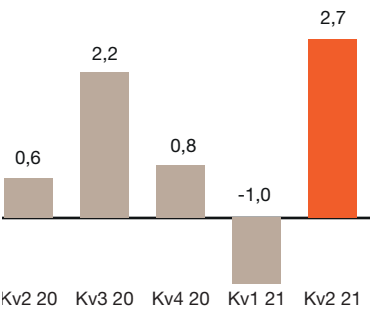
Hyresintäkter
Mkr



Driftnetto
Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring
%



Norge

18,8 mdkr

0,0 mdkr

167 mkr

Marknadsvärde

Förvärv

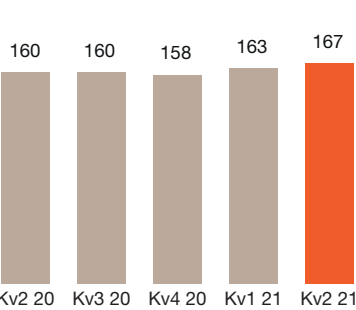
Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 167 mkr (163), en ökning på 2,1 procent, till följd av en starkare valuta och kompenserat av en något lägre beläggningsgrad. Driftnettot ökade med 5,9 procent till 123 mkr (116), vilket resulterade i en överskottsgrad om 73,9 procent (71,2). Den förbättrade marginalen beror på lägre reparation- och fastighetsförvaltningskostnader.

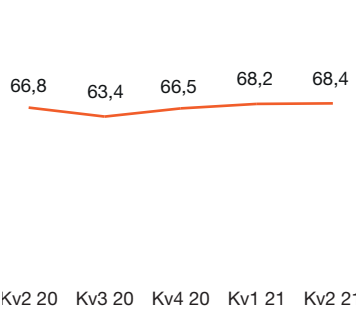
Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 0,9 procent (-1,3) och det jämförbara beståndet utgjorde 100 procent (100) av hyresintäkterna.

		Kv2 2021	Kv1 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Hyresintäkter	Mkr	167	163	160	330	331
Driftnetto	Mkr	123	116	117	239	228
Överskottsgrad	%	73,9	71,2	73,2	72,6	69,0
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	0,9	-1,3	10,4	-0,2	8,3
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	92,9	92,5	94,5	92,6	94,6
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	18 842	18 998	16 353	18 842	16 353
Orealiserad värdeförändring	Mkr	-218	744	365	526	523
Investeringar	Mkr	74	45	60	119	73
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	2,8	2,7	2,9	2,8	2,9

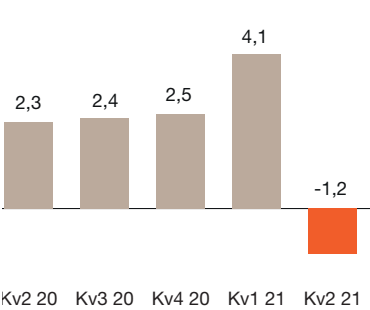
Hyresintäkter
Mkr



Driftnetto
Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring
%



Tyskland

16,6 mdkr

Marknadsvärde

1,9 mdkr

Förvärv

100 mkr

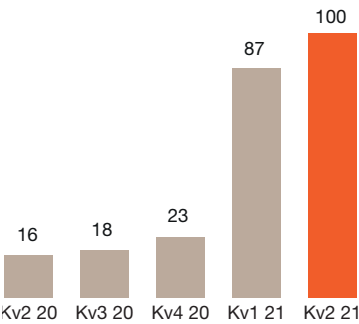
Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade till 100 mkr (87) till följd av förvärv. Driftnettot ökade med 42,6 procent till 67 mkr (47), vilket resulterade i en överskottsgrad om 66,8 procent (53,7). Den högre marginalen beror främst på redovisningseffekter hänförliga till nyligen genomförda förvärv.

Tillväxten i jämförbart bestånd uppgick till 5,4 procent (-13,0), påverkat av en tillfällig frysning av hyrorna i Berlin, vilket en dom i april 2021 fastställde var grundlagsstridigt. Det jämförbara beståndet utgjorde 5 procent (5) av hysesintäkterna.

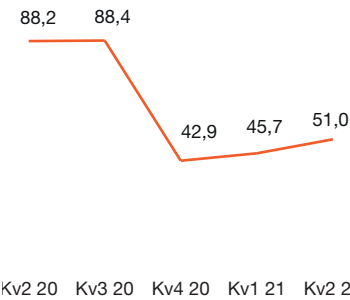
		Kv2 2021	Kv1 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Hysesintäkter	Mkr	100	87	16	187	33
Driftnetto	Mkr	67	47	17	114	29
Överskottsgrad	%	66,8	53,7	101,8	60,7	88,2
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	5,4	-13,0	n/a	-3,8	n/a
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	99,2	98,8	99,6	99,0	99,5
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	16 595	14 348	2 472	16 595	2 472
Orealiserad värdeförändring	Mkr	619	624	47	1 243	40
Investeringar	Mkr	16	0	32	16	26
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	2,4	2,0	2,1	2,4	2,1

Hysesintäkter
Mkr



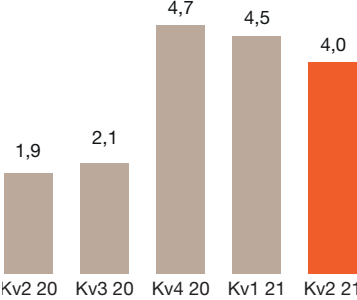
Driftnetto

Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring

%



Tjeckien

15,4 mdkr

Marknadsvärde

0,0 mdkr

Förvärv

281 mkr

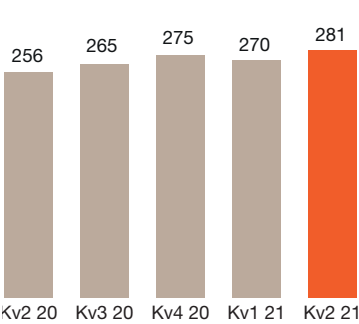
Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 281 mkr (270), vilket motsvarar en ökning om 4,0 procent, till följd av effekten på hela kvartalet från förvärvet under första kvartalet 2021 och starkare valuta.

Driftnettot var stabilt på 198 mkr (197), vilket resulterade i en överskottsgrad om 70,4 procent (72,8). Den lägre marginalen beror på högre reparations- och underhållskostnader samt fastighetsförvaltningskostnader.

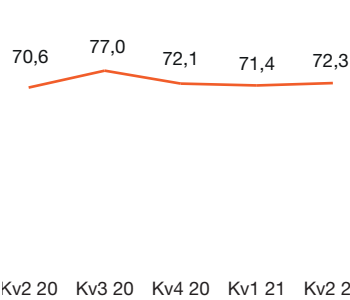
		Kv2 2021	Kv1 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Hysesintäkter	Mkr	281	270	256	551	357
Driftnetto	Mkr	198	197	169	394	252
Överskottsgrad	%	70,4	72,8	66,2	71,6	70,6
Tillväxt i jämförbart bestånd	%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Reell ekonomisk uthyrningsgrad	%	94,8	95,6	95,9	95,2	95,8
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	Mkr	15 428	14 913	14 260	15 428	14 260
Orealiserad värdeförändring	Mkr	216	456	128	672	1 538
Investeringar	Mkr	122	61	66	184	66
Genomsnittligt avkastningskrav i värderingar	%	5,1	5,2	5,3	5,1	5,3

Hysesintäkter
Mkr



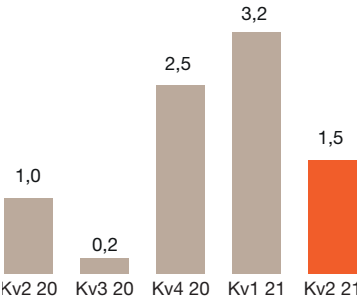
Driftnetto

Senaste 12 månaderna, %



Orealiserad värdeförändring

%



Polen

Heimstaden Bostad gjorde sitt första förvärv i Polen i december 2020, följt av ytterligare förvärv i 2021. I maj utökade Heimstaden Bostad sin portfölj med ett förvärv om 3,1 miljarder bestående av ett nybyggnadsprojekt på 2 496 bostäder utbrett på fem av de största städerna i Polen: Warszawa, Krakow, Wrocław, Poznan och Gdansk - ekonomiska nav i sina regioner och Polens mest befolkade och välmående områden.

Alla förvärv i Polen är strukturerade som forward purchase kontrakt och redovisas inte som förvaltningsfastigheter förrän de färdigställs. Per 30 juni 2021, hade Heimstaden Bostad en pipeline med 3 839 bostäder till ett värde av 4,8 miljarder.

Nybyggnationsportfölj:



Storbritannien

Heimstaden Bostad etablerades i Storbritannien i det andra kvartalet med förvärvet av nybyggnadsprojektet, Soho Wharf, i Birmingham för 1,9 miljarder. Soho Wharf ligger strax utanför stadskärnan och är en del av en bredare plan för att expandera Birmingham i väster och omvandla tidigare industriområden till nya stadsdelar med mycket landskapsarkitektur och arkitektur av hög kvalitet.

Projektet är uppbyggt som forward funding med Galliard Homes, en av de största bostadsbyggarna i Storbritannien, som både utvecklare och entreprenör, och förväntas slutas i etapper från början av 2023 till början av 2024. Per 30 juni 2021 hade 360 mkr ådragits som investeringskostnader redovisat på balansräkningen som förvaltningsfastigheter.

Soho Wharf:



Finansieringsöversikt

Att äga och förvalta bostadsfastigheter förutsätter en stabil och god tillgång på kapital. Heimstaden Bostad har en konservativ finansiell struktur som stödjer en långsiktig strategi med en väl diversifierad finansieringsportfölj, en stabil balansräkning och starka kreditmått.

I det andra kvartalet förbättrades kreditmåttan, inklusive högre räntetäckningsgrad, lägre snittränta och längre genomsnittlig löptid för lån.

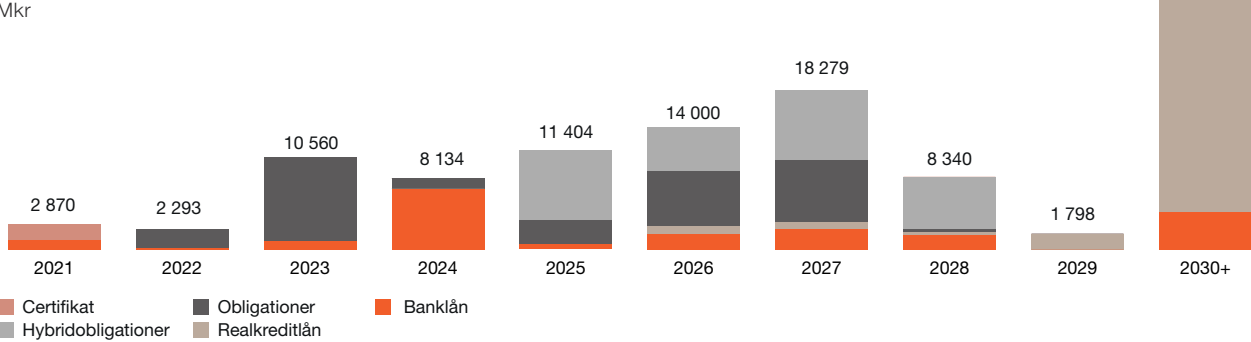
Kapitalmarknadsaktivitet
Emitterade seniora icke-säkerställda obligationer om totalt 3 039 miljoner denominerade i SEK och NOK, såväl som en EUR 600 miljoner efterställd evig hybridobligation med en löptid till första inlösen om 6,6 år.
Refinansierade 6 521 miljoner i seniora icke-säkerställda obligationer de-

nominerade i SEK och EUR, med förfall i 2021, 2022 och 2023.
I slutet av perioden hade Heimstaden Bostad 30 425 miljoner i seniora icke-säkerställda obligationer och 27 297 miljoner i hybridobligationer utestående. För mer information rörande Heimstaden Bostads skuldinstrument, se www.heimstadenbostad.com.

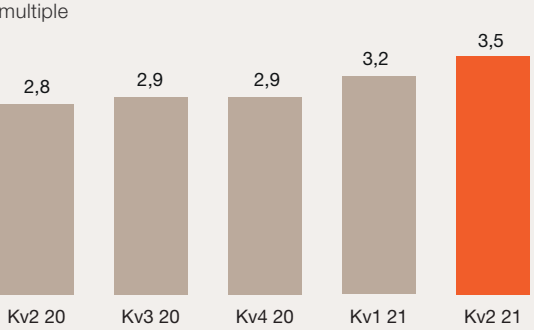
Finanspolicy

		Policy	Q2 2021
Räntetäckningsgrad (ICR), rullande 12 månader	Multipel	≥ 1.5	3,5
Soliditet	%	≥ 30	53,9
Genomsnittlig löptid för lån	Månader	≥ 15	149
Löptid för lån, enskilt år	%	≤ 40	17 (2027)
Andel av lån från enskilda långivare	%	≤ 40	14
Räntesäkringsgrad	%	≥ 75	78
Nettoskuld / Nettokuld+ Eget kapital, enligt S&P	%	45-55	48,2
Likviditetsgrad	%	≥ 125	415

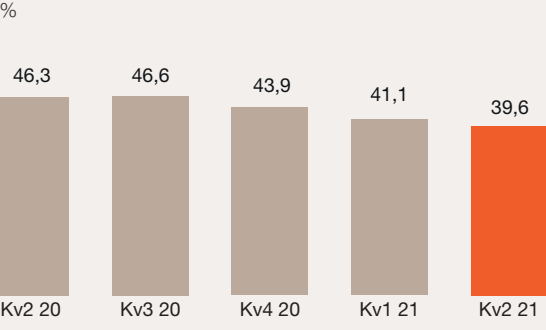
Förfalloprofil för lån



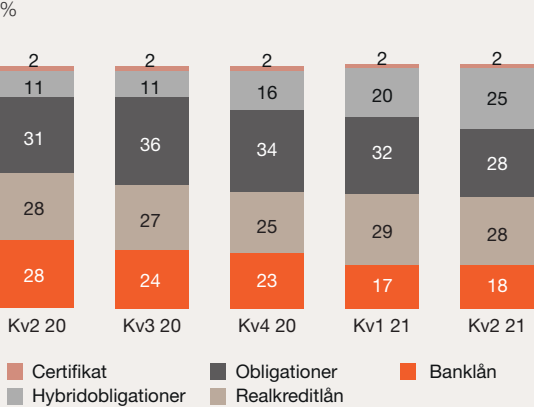
Räntetäckningsgrad (ICR)



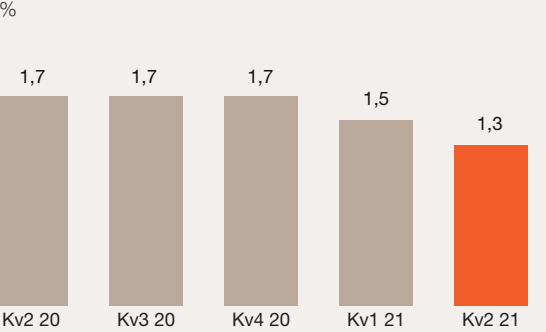
LTV



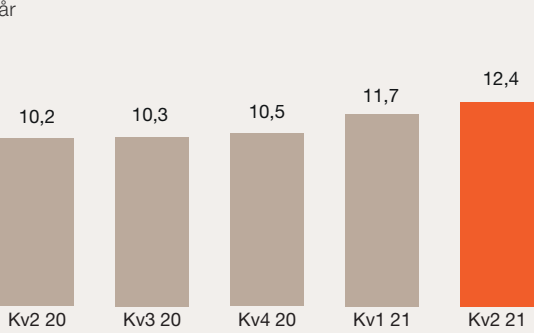
Finanseringskälla



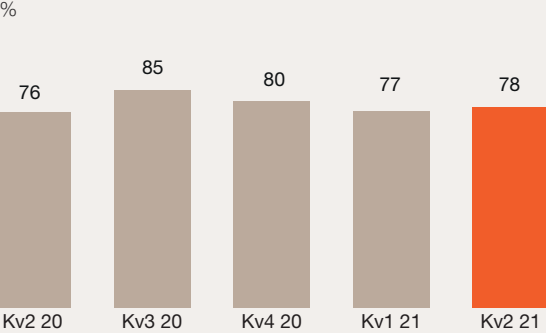
Genomsnittlig ränta



Genomsnittlig löptid för lån



Säkringsgrad



Delårsrapport och noter

Innehåll

Koncernredovisning i sammandrag

- Rapport över totalresultat
- Balansräkning
- Rapport över förändringar i eget kapital
- Kassaflödesanalys

Noter till delårsrapporten

- 1 Redovisningsprinciper
- 2 Närstående
- 3 Segmentsredovisning
- 4 Hyresintäkter
- 5 Utländsk valuta
- 6 Förvaltningsfastigheter
- 7 Investeringar i intressebolag och joint ventures
- 8 Exploateringsfastigheter
- 9 Finansiella tillgångar och skulder
- 10 Värdering till marknadsvärde av finansiella instrument
- 11 Åtaganden och eventualförpliktelser
- 12 Händelser efter rapportperiodens slut

Moderbolagets finansiella rapporter i sammandrag

- Resultaträkning
- Rapport över totalresultat
- Balansräkning
- Rapport över förändringar i eget kapital

Rapport över totalresultat

Mkr	Not	Kv2 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Hyresintäkter	4	2 053	1 598	4 066	3 028
Serviceintäkter	4	120	110	306	178
Fastighetskostnader	3	-844	-656	-1 812	-1 299
Driftnetto ¹		1 328	1 052	2 560	1 907
Centrala administrationskostnader		-118	-88	-231	-171
Övriga rörelseintäkter		2	4	3	18
Övriga rörelsekostnader		-11	-7	-32	-17
Andel av resultat i intressebolag		0	-1	-2	-3
Rörelseresultat före exploateringsfastigheter och värdeförändring på förvaltningsfastigheter		1 202	959	2 298	1 734
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter		4 609	1 597	8 998	3 530
Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter		-8	0	40	-19
Rörelseresultat		5 803	2 555	11 337	5 245
Finansiella kostnader, räntebärande skulder		-289	-332	-595	-641
Valutavinster- och förluster		225	126	-364	484
Värdeförändring på finansiella instrument		142	-225	265	-354
Övriga finansiella poster		-150	-26	-196	-47
Resultat före skatt		5 732	2 098	10 447	4 687
Aktuell skatt		-154	-171	-301	-312
Uppskjuten skatt		-936	-174	-1 813	-733
Periodens resultat		4 642	1 753	8 333	3 642
Övrigt totalresultat	5	-1 024	-1 050	1 487	-1 811
Totalresultat		3 618	703	9 820	1 831
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare		3 617	703	9 817	1 831
Innehav utan bestämmande inflytande		1	0	3	0
Genomsnittligt antal utestående aktier, st		7 330 485	6 026 377	7 330 485	6 026 377
Resultat per stamaktie (före och efter utspädning)		370	24	1 110	211

¹ Exklusive resultat från exploateringsfastigheter.

Balansräkning

Mkr	Not	2021-06-30	2020-12-31	2020-06-30
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	6	186 068	143 806	135 074
Immateriella anläggningstillgångar		6	7	0
Materiella anläggningstillgångar	1	102	648	677
Övriga finansiella anläggningstillgångar	7	2 798	1 243	1 160
Summa anläggningstillgångar		188 974	145 703	136 911
Exploateringsfastigheter	8	1 054	1 292	767
Kundfordringar		98	61	11
Övriga finansiella omsättningstillgångar	10	2 853	2 045	970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		195	188	485
Likvida medel		9 244	7 636	6 494
Summa omsättningstillgångar		13 444	11 223	8 727
Summa tillgångar		202 417	156 926	145 638
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		109 084	77 741	70 256
Räntebärande skulder	9	78 754	64 066	62 825
Leasingskulder		646	531	655
Finansiella derivatinstrument	10	268	433	0
Uppskjuten skatteskuld		6 078	4 212	3 257
Övriga långfristiga skulder		842	903	423
Summa långfristiga skulder		86 589	70 145	67 160
Räntebärande skulder	9	4 195	6 713	6 196
Leverantörsskulder		384	414	338
Övriga kortfristiga skulder		1 484	1 045	927
Finansiella derivatinstrument	10	9	14	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		671	853	761
Summa kortfristiga skulder		6 744	9 040	8 222
Summa eget kapital och skulder		202 417	156 926	145 638

Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid- obligationer	Valutaom- räknings- reserv	Balanserade vinstmedel	Hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2020-01-01	33	39 847	8 514	-1 208	10 302	57 488	59	57 547
Periodens resultat	-	-	69	-	8 604	8 673	1	8 674
Övrigt totalresultat	-	-	-	-4 479	-	-4 479	-	-4 479
Totalresultat	-	-	69	-4 479	8 604	4 194	1	4 195
Nyemission	9	12 843	-	-	-	12 852	-	12 852
Utdelning	-	-	-69	-	-1 828	-1 897	-	-1 897
Emission av hybridobligationer	-	-	5 189	-	-	5 189	-	5 189
Emissionskostnad	-	-	-68	-	-77	-145	-	-145
Summa transaktioner med bolagets ägare	9	12 843	5 052	-	-1 905	15 999	-	15 999
Eget kapital 2020-12-31	42	52 690	13 635	-5 687	17 001	77 681	60	77 741
Ingående balans 2021-01-01	42	52 690	13 635	-5 687	17 001	77 681	60	77 741
Periodens resultat	-	-	398	-	7 932	8 330	3	8 333
Övrigt totalresultat	-	-	-	1 487	-	1 487	-	1 487
Totalresultat	-	-	398	1 487	7 932	9 817	3	9 820
Nyemission	9	12 456	-	-	-	12 465	-	12 465
Utdelning	-	-	-398	-	-4 572	-4 970	-	-4 970
Emission av hybridobligationer	-	-	14 163	-	-	14 163	-	14 163
Emissionskostnad	-	-	-134	-	-	-134	-	-134
Summa transaktioner med bolagets ägare	9	12 456	13 631	-	-4 572	21 523	-	21 523
Eget kapital 2021-06-30	51	65 146	27 664	-4 200	20 361	109 021	63	109 084

Kassaflödesanalys

Mkr	Kv2 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	5 731	2 098	10 447	4 687
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändring fastigheter	-4 605	-1 596	-9 039	-3 510
Värdeförändring derivatinstrument	-142	225	-265	354
Finansnetto	533	354	885	683
Övriga justeringar	-293	-111	316	-472
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-182	40	-400	-121
Ökning/minskning(-) av kortfristiga skulder	-26	-220	440	-66
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 016	790	2 384	1 555
Betald ränta	-546	-323	-988	-595
Erhållen ränta	0	3	0	16
Betald skatt	-170	-69	-300	-173
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	300	400	1 096	803
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter	-781	-1 308	-14 434	-8 331
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-922	-537	-2 347	-1 124
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	308	-	308	-
Handpenning för avtalade förvärv	-1 804	-278	-309	236
Övriga kassaflöden från investeringsverksamheten	-1 922	-128	-2 021	-286
Nettokassaflöde från investeringsverksamheten	-5 191	-2 251	-18 803	-9 505
Finanseringsverksamheten				
Upptagna räntebärande skulder	5 019	6 132	9 754	6 132
Amortering av räntebärande skulder	-10 165	-5 406	-11 999	-6 117
Betald utdelning	-276	-1 828	-4 572	-1 828
Emission av hybridkapital	0	5 645	12 465	12 851
Emission av hybridkapital	6 090	0	14 733	950
Återbetalningar på hybridkapital	-137	0	-398	-171
Övriga kassaflöden från finanseringsverksamheten	-84	-14	-134	-77
Nettokassaflöde från finanseringsverksamheten	448	4 529	19 279	10 892
Periodens kassaflöde	-4 443	2 678	1 572	2 190
Likvida medel vid periodens början	13 702	3 843	7 636	4 345
Valutaeffekt i likvida medel	-15	-27	36	-41
Likvida medel vid periodens slut	9 244	6 494	9 244	6 494

Noter till delårsrapporten

1. Redovisningsprinciper

Information om bolaget

Heimstaden Bostad AB, organisationsnummer 556864-0873, är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med sitt säte på Östra promenaden 7A,

211 28, Malmö. Heimstaden Bostads verksamhet bygger på att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter.

Grund för upprättande

Heimstaden Bostads koncernredovisning har upprättats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna och dess tolkningar (IFRIC). Dessa finansiella rapporter i sammandrag är upprättade enligt IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt årsredovisningslagen. Dessa finansiella rapporter innehåller inte all information och alla upplysningar som krävs i årsredovisningen och bör läsas tillsammans med koncernens årsredovisning per den 31 december 2020. På grund av avrundning kan beloppen som redovisas i dessa finansiella rapporter avvika med de totalbelopp som anges och procenttalen kanske inte avspeglar de exakta siffrorna. Redovisningsprinciperna och beräkningsmetoderna som har använts är samma som föregående räkenskapsår med undantag för nedanstående poster.

Serviceintäkter

Tidigare gjordes ingen uppdelning mellan hyresintäkter och intäkter från serviceavgifter till hyresgästerna, eftersom intäkterna från serviceavgifter till hyresgäster inte bedömdes vara väsentliga.

I takt med att koncernen fortsätter att gå in på nya marknader och växa på befintliga marknader där serviceavgifterna utgör en större del av den totala faktureringen till hyresgästerna, redovisas serviceintäkter från och med 2021 på en separat linje i enlighet med IFRS 15. Det främsta syftet är att öka jämförbarheten och tillhandahålla en förbättrad redovisning av

intjänade intäkter. Serviceintäkterna utgörs huvudsakligen av faktureringen av vissa rörelsekostnader, huvudsakligen el, gas och vatten, utan marginal. Serviceintäkter redovisas under den period prestationsåtagandet uppfylls enligt avtalet med hyresgästen. Dessa prestationsåtaganden uppfylls i allmänhet över tid när tjänsten utförs av bolaget.

Hyresintäkterna under 2021 har minskat med 306 mkr och serviceintäkterna har på motsvarande sätt ökat med 306 mkr. Jämförelsesiffrorna har justerat för att de ska stämma med koncernens aktuella redovisning. Som en följd av detta omklassificerades till och med andra kvartalet 2020 178 mkr från hyresintäkter till serviceintäkter. Den reviderade redovisningen påverkade inte koncernens årsresultat, balansräkning eller eget kapital.

Nyttjanderättstillgångar

Under andra kvartalet 2021 justerades klassificeringen av nyttjanderättstillgångar relaterade till tomträtter. Dessa tillgångar är från och med 30 juni 2021 klassificerade som förvaltningsfastigheter enligt IAS 40. Tidigare perioder har inte justerats för att överensstämma med nuvarande klassificering.

På grund av avrundning kan det förekomma att de siffror som presenteras genom dessa finansiella rapporter inte summerar exakt till de totala summorna och procentsatserna kanske inte speglar de exakta siffrorna.

Nyligen utgivna redovisningsstandarder, tolkningar och ändringar

Nya och ändrade IFRS redovisningsprinciper som ännu inte trätt i kraft har inte tillämpats i förtid vid upprättandet av koncernredovisningen och moderbolagets finansiella rapporter. Per balansdagen fanns det inga nya

eller ändrade standarder eller tolkningar publicerade av IASB som förväntas få någon väsentlig påverkan på koncernredovisningen eller moderbolagets finansiella rapporter.

2. Närstående

Utöver styrelsearvode har transaktioner med Heimstaden AB och dess dotterbolag till och med kvartal två 2021 uppgått till 319 (262) mkr.

3. Segmentsredovisning

Heimstaden Bostad organiserar och styr sina aktiviteter utifrån geografiska områden. Dessa geografiska områden utgör grunden för de rapporterbara segmenten. Ledningen övervakar driftnetto och förändringar i värdet på förvaltade fastigheter i de identifierade segmenten, medan övriga poster i resultaträkningen inte fördelas per segment. Heimstaden Bostad

har identifierat sex operativa segment som består av de geografiska områdena Sverige, Danmark, Norge, Nederländerna, Tyskland och Tjeckien. I segmentet övriga ingår Polen och Storbritannien. Se också not 6 för marknadsvärde på förvaltningsfastigheter per segment.

Kv2 2021

Mkr	Sverige	Danmark	Norge	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Övriga	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING									
Hysesintäkter ¹	655	610	167	283	100	281	-	-43	2 053
Serviceintäkter	11	0	4	-	26	83	-	-4	120
Summa intäkter	666	610	171	283	126	363	-	-47	2 173
Direkta fastighetskostander	-99	-15	-12	-	-13	-80	-	11	-208
Reparationer och underhåll	-62	-32	-19	-21	-8	-31	-	44	-128
Fastighetsskatt	-14	-34	-4	-32	-3	-2	-	3	-84
Övrigt	-22	-32	0	-17	-10	-17	-2	-2	-103
Fastighetsförvaltning	-108	-82	-14	-36	-25	-36	0	-20	-321
Summa fastighetskostnader	-305	-194	-48	-107	-60	-166	-3	37	-844
Driftnetto	361	416	123	177	67	198	-3	-10	1 328
Driftnetto, %	55,0	68,2	73,9	62,4	66,8	70,4	-	-	64,7

Kv2 2020

Mkr	Sverige	Danmark	Norge	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Övriga	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING									
Hysesintäkter ¹	598	375	160	259	16	256	-	-66	1 598
Serviceintäkter	-1	0	4	0	0	107	-	0	110
Summa intäkter	597	375	164	259	16	363	-	-66	1 708
Direkta fastighetskostander	-87	-6	-9	0	-3	-64	-	11	-159
Reparationer och underhåll	-60	-26	-16	-38	-3	-47	-	51	-139
Fastighetsskatt	-13	-26	-3	-26	0	-3	-	5	-67
Övrigt	-9	-17	2	-11	4	-39	-	19	-52
Fastighetsförvaltning	-104	-55	-20	-35	3	-41	-	13	-239
Summa fastighetskostnader	-274	-130	-47	-111	0	-194	-	98	-656
Driftnetto	323	245	117	148	17	169	-	32	1 051
Driftnetto, %	54,0	65,4	73,2	57,2	101,8	66,2	-	-	65,8

6M 2021

Mkr	Sverige	Danmark	Norge	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Övriga	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING									
Hysesintäkter ¹	1 317	1 204	330	562	187	551	-	-85	4 066
Serviceintäkter	21	1	9	-	56	227	-	-9	305
Summa intäkter	1 338	1 205	339	562	244	778	-	-93	4 372
Direkta fastighetskostander	-257	-34	-25	-	-37	-224	-	25	-552
Reparationer och underhåll	-130	-56	-39	-54	-22	-55	-	83	-272
Fastighetsskatt	-28	-67	-7	-64	-5	-4	-	7	-169
Övrigt	-49	-59	1	-30	-27	-34	-2	0	-200
Fastighetsförvaltning	-212	-170	-29	-71	-38	-67	0	-30	-619
Summa fastighetskostnader	-676	-386	-99	-220	-130	-383	-3	86	-1 812
Driftnetto	662	819	239	342	114	394	-3	-8	2 560
Driftnetto, %	50,3	68,0	72,6	60,9	60,7	71,6	-	-	63,0

6M 2020

Mkr	Sverige	Danmark	Norge	Nederländerna	Tyskland	Tjeckien	Övriga	Elimineringar	Koncernen totalt
RESULTATRÄKNING									
Hysesintäkter ¹	1 202	746	331	33	483	357	-	-124	3 028
Serviceintäkter	5	0	8	0	0	165	-	0	178
Summa intäkter	1 207	746	339	33	483	521	-	-124	3 206
Direkta fastighetskostander	-221	-14	-21	-7	0	-125	-	21	-366
Reparationer och underhåll	-114	-57	-34	-4	-80	-52	-	73	-268
Fastighetsskatt	-27	-47	-6	-1	-52	-4	-	7	-128
Övrigt	-19	-43	3	9	-20	-40	-	7	-103
Fastighetsförvaltning	-214	-104	-53	-1	-60	-49	-	49	-433
Summa fastighetskostnader	-595	-264	-111	-4	-212	-270	-	156	-1 299
Driftnetto	612	483	228	29	270	252	-	33	1 907
Driftnetto, %	50,9	64,6	69,0	88,2	56,0	70,6	-	-	63,0

¹ Hysesintäkterna från portföljen i Sverige är inklusive samtliga hyror, vilket innebär att beloppen omfattar rörelse- och värmekostnader.

4. Hysesintäkter

Hysesintäkter fördelade på fastighetskategori

Mkr	Kv2 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Bostäder	1 907	1 510	3 775	2 854
Lokaler	123	68	247	138
Parkering	23	19	45	37
Totalt	2 053	1 598	4 066	3 028

Serviceintäkter fördelade på fastighetskategori

Mkr	Kv2 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Bostäder	113	107	288	169
Lokaler	8	3	17	9
Totalt	120	110	306	178

5. Utländsk valuta

Växelkurserna för de valutor som är relevanta för Heimstaden Bostad har utvecklats enligt följande:

Bas 1 lokal valuta till 1 SEK		Stängningskurs		Genomsnittskurs	
Land	Kod	2021-06-30	2020-12-31	6M 2021	6M 2020
Tjeckien	CZK	0,3967	0,3824	0,3917	0,4047
Danmark	DKK	1,3597	1,3484	1,3619	1,4289
Tyskland & Nederländerna	EUR	10,1110	10,0338	10,1281	10,6658
Norge	NOK	0,9940	0,9583	0,9952	0,9933
Polen	PLN	2,2369	2,2006	2,2330	2,4150
Storbritannien	GBP	11,7837	-	11,6433	-

Fördelning av övrigt totalresultat

Bolagets poster under övrigt totalresultat är relaterade till omräkningsdifferenser i utländsk valuta som kan omklassificeras till resultat under efterföljande perioder. Nedan belopp avser perioden januari-juni för 2021.

Land	Kod	Mkr
Tjeckien	CZK	529
Danmark	DKK	127
Tyskland & Nederländerna	EUR	155
Norge	NOK	664
Polen	PLN	10
Storbritannien	GBP	2
Totalt		1 487

6. Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärde
Fastighetsportföljens marknadsvärde var 186 068 mkr (143 806) vid kvar-
talets slut. I detta värde ingår orealiserad värdeökning för 2021 om

8 998 mkr (3 530. Uttryckt i procent, är den orealiserade värdeförändring-
en 5,1 procent (2,6) av det totala fastighetsvärdet före värdeförändring. Det
totala fastighetsvärdet visas nedan.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Mkr	Totalt	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Neder- länderna	Tjeckien	Storbritan- nien
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter 31 dec 2020	143 806	49 690	36 200	17 007	3 716	23 366	13 827	-
Förvärv under perioden	28 744	357	16 115	-	11 700	-	213	359
Försäljningar under perioden	-154	-	-	-	-114	-40	-	-
Omklassificering från nyttjandsrättstillgångar	632	76	-	556	-	-	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	1 505	382	562	118	16	282	144	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter under uppförande	883	602	240	2	-	-	39	-
Valutaförändring	1 653	-	275	633	34	178	533	1
Marknadsvärde efter transaktioner	177 069	51 071	53 393	18 315	15 352	23 786	14 756	360
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	8 998	2 396	3 763	526	1 243	398	672	-
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter per 30 juni 2021	186 068	53 503	57 156	18 842	16 595	24 184	15 428	360

Fördelning per kategori

Mkr	Totalt	Sverige	Danmark	Norge	Tyskland	Neder- länderna	Tjeckien	Storbritan- nien
Befintliga fastigheter	181 002	50 123	56 563	18 286	16 595	24 184	15 251	-
Förvaltningsfastigheter under uppförande	4 154	3 304	490	-	-	-	-	360
Mark och byggrätter	280	-	103	-	-	-	177	-
Omklassificering från nyttjandsrättstillgångar	632	76	-	556	-	-	-	-
Totalt	186 068	53 503	57 156	18 842	16 595	24 184	15 428	360

Bolagets kontrakt i Polen är forward purchases och uppkomna kostnader relaterade till dessa kontrakt på 1 377 mkr klassificeras som övriga finansiella anläggningstill-
gångar.

7. Investeringar i intressebolag och joint ventures

Mkr	Andel, %	Hyresintäkter	Fastighets- kostnader	Finansiella poster, netto	Värdeföränd- ring	Periodens resultat 6M 2021	Heimstaden Bostads andel av periodens resultat 6M 2021
Fastighets AB Rosengård	25%	37	-29	-2	0	4	1
Gamlebro AB	50%	8	-8	-2	0	-2	-1
Upplands Bro Brogårds etapp 2	50%	0	-1	-10	10	-3	-2
A Place To A/S	50%	1	0	-3	0	-2	-1
Magnolia Projekt 5222 AB	50%	0	0	0	0	0	0
Byggrätt Norr AB	19%	0	0	0	0	0	0
Totalt	46	-38	-17	10	-3	-3	-3

Balansräkning för intresseföretag och joint ventures

Mkr	Totalt (100%)		Heimstaden Bostads innehav	
	2021-06-30	2020-12-31	2021-06-30	2020-12-31
Tillgångar	3 427	2 854	1 290	1 058
Eget kapital	1 100	892	355	288
Skulder	2 327	1 962	936	771

8. Exploateringsfastigheter

Mkr	2021-06-30	2020-12-31
Ingående balans	1 292	865
Investeringar	55	325
Valutaförändring	73	-86
Omklassificering till övriga finansiella anläggningstillgångar	-127	-
Avyttringar	-203	-
Återförd nedskrivning/nedskrivning	-36	188
Utgående balans	1 054	1 292

Fastigheter som har förvärvats, är under produktion eller ombyggnation för försäljning snarare än att innehas för uthyrning eller kapitalökning, redovisas som exploateringsfastigheter. Detta är i huvudsak bostadsfastig-

heter som Heimstaden Bostad utvecklar och avser att sälja före eller efter avslutad utveckling. Exploateringsfastigheter är främst relaterade till vissa projekt i Oslo, Norge.

9. Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella riskfaktorer och kapitalförvaltning

Heimstaden Bostad är exponerad mot ett flertal riskfaktorer. Bolaget arbetar aktivt för att kvantifiera och kontrollera dessa risker. Ytterligare beskrivning finns på sidorna 68-73 i årsredovisningen för 2020.

Inga betydande förändringar har skett därefter som har påverkat styrelsens och ledningens riskbedömning. Per balansdagen uppfyllde Heimstaden Bostad alla de finansiella villkoren (kovenanter). Bolagets hybridobligationer klassificeras som eget kapital och ingår därför inte i specifikationerna för räntebärande skulder i tabellerna nedan.

Räntebärande skulder

Mkr	Räntebärande skulder	Säkerställda lån, %	Andel, %	Outnyttjat kreditlöfte
Obligationer	32 217	0	39	-
Realkreditlån	31 285	100	38	-
Banklån	19 697	93	23	17 653
Totalt	83 199	60	100	17 653
Periodiserade avgifter	-250			
Totalt	82 949			

Förändringar under 2021 sammanfattas enligt följande:

Mkr	Obligationer	Realkreditlån/ banklån	Periodiserade avgifter	Totalt
Ingående balans 1 januari 2021	30 317	40 733	-271	70 799
Amortering låneskuld	-6 532	-4 636	-	-11 168
Nya lån/övertagna skulder i samband med förvärv	8 228	14 661	-	22 889
Valutaförändring på lån	204	224	-	428
Periodiserade låneupptagningskostnader, netto efter återföring	-	-	21	21
Utgående balans 30 juni 2021	32 217	50 982	-250	82 949

30 juni 2021

År	Räntebindningstid lån			Räntebindningstid inkl. finansiella instrument		
	Mkr	Andel %	Ränta, inkl. marginal, %	Mkr	Andel %	Ränta, inkl. marginal, %
0-1	57 082	69	1,0	32 863	39	2,3
1-2	1 390	2	0,9	6 697	8	0,4
2-3	6 661	8	1,7	15 181	18	0,3
3-4	1 668	2	1,4	5 821	7	0,4
4-5	2 993	4	0,7	6 776	8	0,5
>5 år efter balansdag	13 405	16	1,4	16 114	19	1,2
Totalt	83 199	100	1,1	83 453	100	1,3

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen uppgick till: 2,02 år
Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden i låneportföljen inkl. derivat uppgick till: 2,91 år

År	Löptid lån		Kreditlöften	
	Mkr	Andel %	Mkr	Andel %
0-1	3 571	4	1 400	8
1-2	7 404	9	4 289	24
2-3	12 076	15	6 202	35
3-4	3 551	4	3 200	18
4-5	8 592	10	904	5
>5 år efter balansdag	48 005	58	1 657	9
Totalt	83 199	100	17 653	100

Genomsnittlig löptid för lån var: 12,38 år

Finansiella instrument

År	Förfall räntederivat			
	Typ	Mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0-1	Betalar fast	5 820	17	0,2
1-2	Betalar fast	5 307	15	0,1
2-3	Betalar fast	12 739	36	-0,1
3-4	Betalar fast	5 748	12	-0,1
4-5	Betalar fast	4 463	13	0,1
>5 år efter balansdag	Betalar fast	2 709	8	0,1
Totalt		36 786	100	0,0

¹ Räntan indikerar den avtalade genomsnittliga fasta räntan i kontrakten. En negativ ränta indikerar att vi tar emot fast ränta.

År	Förfall valutaswappar			
	Typ	Mkr	Andel, %	Ränta, % ¹⁾
0-1	Betalar fast	0	0	0,0
1-2	Betalar fast	0	0	0,0
>2 år efter balansdag	Betalar fast	5 370	100	2,1
Totalt		5 370	100	2,1

¹ Räntan indikerar den rörliga avtalade räntan på balansdagen.

10. Värdering till verkligt värde av finansiella instrument

Verkligt värde

Nedan följer en jämförelse av redovisade värden och verkliga värden på finansiella tillgångar och finansiella skulder per 30 juni 2021 och 31 december 2020:

Mkr	2021-06-30		2020-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 798	2 798	1 243	1 243
Kundfordringar	98	98	61	61
Övriga finansiella fordringar	2 853	2 853	2 045	2 045
Likvida medel	9 244	9 244	7 636	7 636
Totalt	14 992	14 992	10 985	10 985
Finansiella skulder				
Finansiella derivatinstrument	277	277	447	447
Långfristiga räntebärande skulder	78 754	79 659	64 066	65 387
Kortfristiga räntebärande skulder	4 195	4 195	6 713	6 713
Leverantörsskulder	384	384	414	414
Övriga skulder	1 484	1 484	1 045	1 045
Totalt	85 095	86 001	72 685	74 006

Finansiella tillgångar och skulder, fortsättning

Följande tabell ger värderingshierarkin för verkligt värde för koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder per den 30 juni 2021:

Mkr	Värdering till marknadsvärde med			
	Totalt	Kvoterade priser i aktiva marknader (Nivå 1)	Betydande observerbara ingångar (Nivå 2)	Betydande icke observerbara ingångar (Nivå 3)
Finansiella tillgångar värderat till marknadsvärde:	1 996	1 996	-	-
Egetkapitalinvesteringar	1 996	1 996	-	-
Finansiella skulder värderat till marknadsvärde:	-277	-	-277	-
Finansiella skulder				
Valutaswappar – SEK	-252	-	-252	-
Ränteswappar	-25	-	-25	-

Inga förändringar gjordes i koncernens värderingsmetoder och -tekniker, samt de ingångar som har tillämpats i värderingarna till marknadsvärde under perioden. Derivatinstrument klassificeras netto i balansräkningen och som kortfristiga skulder om de ska avvecklas inom tolv månader efter rapportperioden. Alla övriga skulder klassificeras som långfristiga. Orealiserad värdeförändring av aktieinvesteringar uppgick till 95 MSEK och presenterades under övriga finansiella poster. Inga förändringar har skett av värderingar till marknadsvärde mellan nivå 1 och nivå 2 under perioden, och inga värderingar till marknadsvärde förändrades till eller från nivå 3, under perioden januari till juni 2021.

11. Åtaganden och eventualförpliktelser

Förfoganderätter

Heimstaden Bostad har under 2018 erhållit en garanti från moderbolaget Fredensborg AS för eventuella förluster som kan uppkomma till följd av brist på förtydligande av kommunens förfoganderätt över nio fastigheter, dessa fastigheter ägs av Heimstaden Bostad Invest 10 AS. Fredensborg AS har ifrågasatt det faktum att kommunen hade rätt att använda förfoganderätten i en rättegång som väckts vid domstolen angående fem av fastigheterna men 2020 avgjorde tingsrätten i Oslo till kommunens fördel. Det finns emellertid inget slutgiltigt beslut om värdering av de fem fastigheterna. Per 30 juni 2021 har Heimstaden Bostad inte gjort några avsättningar relaterade till denna fråga, baserat på den angivna garantin från Fredensborg AS.

Investeringsåtagande

Heimstaden Bostad har tecknat avtal för att köpa och bygga förvaltningsfastigheter där överlåtelse kommer att ske efter balansdagen. Den 30 juni 2021 finns det investeringsåtaganden relaterade till dessa avtal, vilka

uppgår till 19,1 mdkr mellan 2021 och 2026, se tabell nedan. Flertalet av dessa kontrakt innehåller exitklausuler som begränsar den totala exponeeringen till 12 miljarder.

Investeringar

Den 30 juni 2021 hade Heimstaden Bostad avtalat entreprenadavtal med tredje part och är följaktligen bundna till framtida investeringar avseende förvaltningsfastigheter med hyresrätter under uppförande på 6 103 mkr. För exploateringsfastigheter uppgår framtida investeringar till 70 mkr.

Twister

Heimstaden Bostad är per balansdagen inte part i någon pågående process som kan få väsentlig påverkan på koncernens finansiella ställning.

Mkr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totalt
Investeringsåtagande	938	2 640	2 449	2 792	5 335	4 966	19 120

12. Händelser efter rapportperiodens slut

I juli etablerade sig Heimstaden Bostad AB i Finland genom förvärvet av 242 bostäder i Helsingfors för 215 miljoner kronor. Heimstaden kommer att etablera ett eget förvaltningskontor i Helsingfors när portföljen är tillräckligt stor.

I augusti förvärvade Heimstaden Bostad 1 473 bostäder i flera attraktiva platser i Danmark för 3,5 mdkr.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Kv2 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Intäkter från förvaltningstjänster	0	1	1	1
Administrativa kostnader	-129	-90	-261	-185
Rörelseresultat	-129	-90	-260	-184
Ränteintäkter	110	97	212	211
Räntekostnader	122	-168	-286	-317
Finansnetto	-253	491	-207	-641
Värdeförändring finansiella instrument	44	-72	212	-81
Resultat efter finansiella poster	-348	258	-330	-1 013
Skatt	1	15	-33	17
Periodens resultat	-347	273	-363	-996

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Kv2 2021	Kv2 2020	6M 2021	6M 2020
Periodens resultat enligt resultaträkning	-347	273	-363	-996
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat	-347	273	-363	-996

Balansräkning, moderbolaget

Mkr	2021-06-30	2020-12-31	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Andelar i dotterbolag	40 060	38 867	32 758
Uppskjuten skattefordran	60	93	33
Fordringar dotterbolag	27 983	19 343	19 605
Summa anläggningstillgångar	68 103	58 304	52 396
Fordringar dotterbolag	44 187	33 721	31 266
Övriga kortfristiga fordringar	1 996	100	237
Likvida medel	6 678	5 916	4 266
Summa omsättningstillgångar	52 861	39 737	35 769
Summa tillgångar	120 964	98 041	88 165
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	85 513	18 380	58 491
Räntebärande skulder	21 312	23 210	25 756
Finansiella derivatinstrument	293	453	161
Skulder dotterbolag	13 613	9 729	3 519
Summa långfristiga skulder	35 218	33 392	29 436
Övriga kortfristiga skulder	233	295	238
Summa kortfristiga skulder	233	295	238
Summa eget kapital och skulder	120 964	98 041	88 165

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Överkursfond	Hybrid- obligationer	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans 2020-01-01	34	37 397	8 514	2 665	48 610
Periodens resultat	-	-	69	-325	-256
Totalresultat	-	-	69	-325	-256
Nyemission	9	12 843	-	-	12 851
Utdelning	-	-	-69	-1 828	-1 897
Emission av hybridobligationer	-	-	5 189	-	5 189
Emissionskostnad	-	-	-82	-63	-145
Summa transaktioner med bolagets ägare	9	12 843	5 038	-1 891	15 998
Eget kapital 2020-12-31	43	50 240	13 621	450	64 353
Ingående balans 2021-01-01	43	50 240	13 621	450	64 353
Periodens resultat	-	-	398	-761	-363
Totalresultat	-	-	398	-761	-363
Nyemission	9	12 456	-	-	12 465
Utdelning	-	-	-398	-4 572	-4 970
Emission av hybridobligationer	-	-	14 163	-	14 163
Emissionskostnad	-	-	-134	-	-134
Summa transaktioner med bolagets ägare	9	12 456	13 631	-4 572	21 523
Eget kapital 2021-06-30	51	62 696	27 650	-4 884	85 513

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.

Malmö den 12 augusti 2021

Patrik Hall VD	Casper von Koskull Ordförande	Ivar Tollefsen Styrelseledamot	Stefan Attefall Styrelseledamot
Vibeke Krag Styrelseledamot	John Giverholt Styrelseledamot	Eldbjørg Sture Styrelseledamot	Frans Heijbel Styrelseledamot
Birgitta Stenmark Styrelseledamot	Axel Brändström Styrelseledamot	Christer Franzén Styrelseledamot	Bente A. Landsnes Styrelseledamot

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Revisors granskningsrapport

Detta är en översättning från det engelska originalet

Heimstaden Bostad AB, org.nr 556670-0455
Till styrelsen för Heimstaden Bostad AB

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Heimstaden Bostad AB per 30 Juni 2021. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskingesn inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 12 augusti 2021
Ernst & Young AB

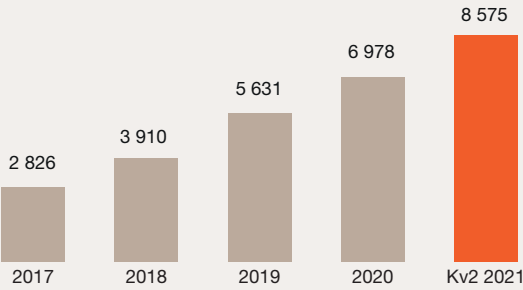
Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Intjäningsförmåga

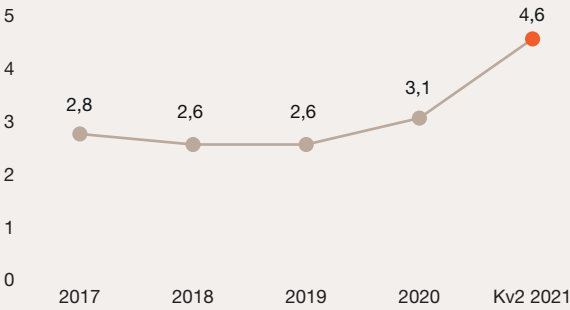
Intjäningsförmågan representerar årets resultat, beräknat på grundval av de kontrakterade hyresintäkterna, löpande fastighetskostnader och administrationskostnader för fastighetsbeståndet per 30 juni 2020. Offentliggjorda fastighetsförvärv som avslutades efter balansdagen ingår inte i beräkningen. Intjäningsförmågan inbegriper inte en justering för utveckling av hyresnivåer, vakanser, fastighetskostnader eller räntor, inte heller innebär intjäningsförmågan någon justering för förväntade värdeförändringar av fastigheter, valutakurser, förvärv eller avyttringar. Intjäningsförmågan är inte en prognos för innevarande år eller för nästa 12-månadersperiod.

Mkr	
Hyresintäkter	8 575
Serviceintäkter	613
Fastighetskostnader	-3 713
Driftnetto	5 475
Bolagets administrationskostnader	-465
Resultat före finansiella poster	5 010
Räntekostnader på räntebärande skulder	-1 091
Resultat	3 919
Driftnetto, %	63,8
Räntetäckningsgrad	4,6

Intjäningsförmåga hyresintäkter
Mkr



Intjäningsförmåga ICR
multipl



Alternativa nyckeltal

Mer information, definitioner och förklaring av metodik finns på www.heimstadenbostad.com

Nettobelåningsgrad

Nettobelåningsgrad är ett vedertaget mått på hävstång och risk i fastighetsbranschen. Detta nyckeltal belyser Heimstaden Bostads förmåga att hantera finansiella skulder med tanke på marknadsvärdet på dess förvaltningsfastigheter.

Mkr	Kv2 2021	Kv1 2021	Kv2 2020
Räntebärande säkerställda skulder	50 985	51 183	43 265
Räntebärande icke säkerställda skulder	31 964	36 000	25 756
Likvida medel	9 244	13 702	6 494
Räntebärande skulder, netto	73 705	73 480	62 528
Marknadsvärde på förvaltningsfastigheter	186 068	178 897	135 074
Nettobelåningsgrad, %	39,6	41,1	46,3

Nettoskuld/totala tillgångar

Det här måttet är ett villkor (kovenant) under Heimstaden Bostads EMTN-program.

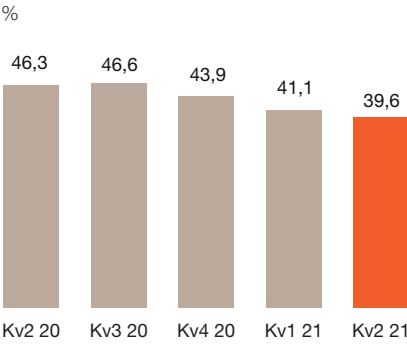
Mkr	Kv2 2021	Kv1 2021	Kv2 2020
Räntebärande skulder, netto	73 705	73 480	62 528
Summa tillgångar	202 417	196 857	145 638
Nettoskuld/totala tillgångar	36,4	37,3	42,9

Räntetäckningsgrad (ICR)

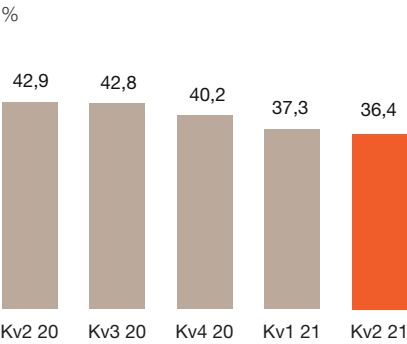
Räntetäckningsgraden är ett mått som används i branschen för att fastställa i vilken grad Heimstaden Bostads kostnader för räntor och lån täcks in av rörelseresultatet. Dessutom erbjuder det här måttet ytterligare transparens i fråga om det kassaflöde som är tillgängligt efter uppfyllda låneförpliktelser.

Mkr Rullande 12 månader	Kv2 2021	Kv1 2021	Kv2 2020
Resultat före finansiella poster	4 153	3 910	3 004
Finansiella intäkter	72	87	69
Resultat före finansiella poster plus finansiella intäkter	4 225	3 996	3 073
Finansiella kostnader, räntebärande skulder	1 222	1 266	1 099
Räntetäckningsgrad	3,5	3,2	2,8

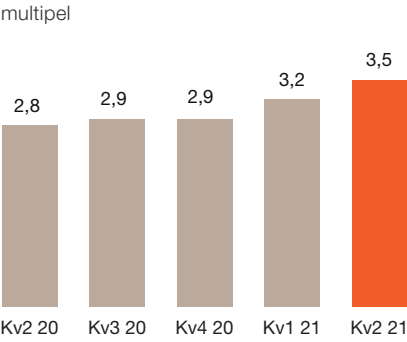
Nettobelåningsgrad



Nettoskuld/totala tillgångar



Räntetäckningsgrad



Nettoskuld / Nettoskuld + Eget kapital (enligt S&P)

Detta nyckeltalet beräknas enligt S&P: s klassificeringsmetod, med 50% av hybridobligationer klassificerade som skuld.

Mkr rullande 12	Kv2 2021	Kv1 2021	Kv2 2020
Eget kapital	109 084	99 597	70 256
50% hybrid	13 618	10 629	4 250
Justerat eget kapital	95 466	88 968	66 007
Totala räntebärande skulder	82 949	87 183	69 021
Nyttjanderättsskuld	646	603	655
-Likvida medel	-9 244	-13 702	-6 494
Minskning med 10% för likvida medel (just. S&P)	924	1 370	649
50% av hybridkapitalet som skuld (just. S&P)	13 618	10 629	4 250
Justerade räntebärande skulder (nettoskuld)	88 894	86 083	68 082
Nettoskuld + eget kapital	184 360	175 051	134 089
Nettoskuld / (nettoskuld + eget kapital)	48,2	49,2	50,8

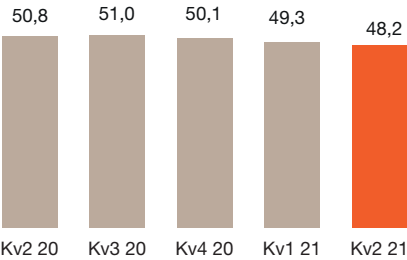
ICR (enligt S&P)

Detta nyckeltalet beräknas enligt S&P: s klassificeringsmetod, med 50% av hybridobligationer klassificerade som skuld.

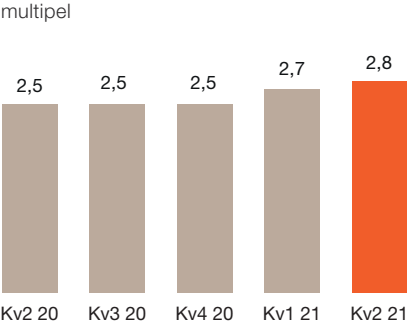
Mkr rullande 12	Kv2 2021	Kv1 2021	Kv2 2020
Rörelseresultat före exploateringsfastigheter och värdeförändring på förvaltningsfastigheter	4 153	3 910	3 004
Avskrivningar	16	12	1
Andel av resultat i intressebolag	-33	-31	-85
Justerat EBITDA	4 136	3 890	2 920
Räntekostnader på räntebärande skulder	1 222	1 266	1 099
50% hybrid-utdelning per år (S&P)	243	194	69
Justerade räntekostnader	1 465	1 459	1 168
ICR ink. hybridobligationer som 50% skuld	2,8	2,7	2,5

Nettoskuld / Nettoskuld + Eget kapital (enligt S&P)

multipl



ICR (enligt S&P)



Värde i mkr om inget annat anges

Reglerade intäkter, %

	Kv2 2021	Kv4 2020
Reglerade hyresintäkter från lägenheter	1 012	857
Hyresintäkter från lägenheter	1 930	1 621
Reglerade intäkter, %	52,4	52,9

Bostäder, %

	Kv2 2021	Kv4 2020
Verkligt värde bostadsfastigheter	172 715	133 740
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	186 068	143 806
Bostäder, %	92,8	93,0

Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd

	Kv2 2021 ¹	Kv2 2020 ²
Hyresintäkter innevarande år	1 384	951
Hyresintäkter föregående år	1 355	916
Hyresintäktstillväxt i jämförbart bestånd, %	2,1	3,8

¹ Endast fastigheter som ägs per 31 december 2019 ingår.

² Endast fastigheter som ägs per 31 december 2018 ingår.

Överskottsgrad

	Kv2 2021	Kv2 2020
Hyresintäkter	2 053	1 598
Driftnetto	1 328	1 052
Överskottsgrad, %	64,7	65,8

Ekonomisk uthyrningsgrad, bostäder

	Kv2 2021	Kv4 2020
Teoretisk hyresintäkter från lägenheter	2 011	1 698
Ekonomisk vakans	-81	-77
Hyresintäkt	1 930	1 621
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,0	95,5

Reell uthyrningsgrad, bostäder

	Kv2 2021	Kv4 2020
Teoretiska hyresintäkter på lägenheter	2 011	1 698
Justerat för icke marknadsmässig vakans	-48	-46
Just. Teoretisk hyresintäkt	1 963	1 652
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,3

Soliditet

	Kv2 2021	Kv4 2020
Eget kapital	109 084	77 741
Summa tillgångar	202 417	156 926
Soliditet, %	53,9	49,5

Kapitaltäckningsgrad

	Kv2 2021	Kv4 2020
Eget kapital	109 084	77 741
Summa skulder	93 333	79 185
Kapitaltäckningsgrad, %	53,9	49,5

Substansvärde (NAV)

	Kv2 2021	Kv4 2020
Eget kapital	109 084	77 741
Uppskjuten skatteskuld	6 078	4 212
NAV	115 162	81 953

EBITDA

	Kv2 2021	Kv4 2020
Rullande 12 månader		
Rörelseresultat före exploateringsfastigheter och justeringar av verkligt värde	4 153	3 589
Avskrivningar	16	11
EBITDA	4 168	3 599

Skuld/EBITDA

	Kv2 2021	Kv4 2020
Rullande 12 månader		
Räntebärande skulder	78 281	69 954
EBITDA	4 168	3 599
Skuld/EBITDA, multipel	18,8	19,4

NAV per stamaktie

	Kv2 2021	Kv4 2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	109 084	77 741
Preferenskapital, A	194	287
Preferenskapital, B	50 469	42 208
Hybridkapital och innehav utan bestämmande inflytande	28 038	14 008
Uppskjuten skatteskuld	6 078	4 212
Eget kapital exklusive preferenskapital	36 461	25 450

Genomsnittligt antal utestående stamaktier

	7 644 815	6 578 058
NAV per stamaktie, SEK	4 769	3 869

Belåningsgrad säkerställda lån

	Kv2 2021	Kv4 2020
Räntebärande säkerställda skulder	50 985	40 463
Summa tillgångar	202 417	156 926
Belåningsgrad säkerställda lån, %	25,2	25,8

Kontaktpersoner:

Arve Regland, CFO, +47 47 90 77 00, arve.regland@heimstaden.com

Magnus Granerød, IR Ansvarig, +47 922 38 407, ir@heimstaden.com

Denna information är sådan information som Heimstaden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande kl. 07:00 CEST den 13 augusti 2021.

Delårsrapporten för tredje kvartalet 2021 kommer att publiceras den 22 oktober 2021.

Heimstaden
BOSTAD

Ö Promenaden 7 A, SE-211 28 Malmö

Organisationsnummer: 556684-0873

+46 40 660 2000, www.heimstadenbostad.com